

## Freistehendes 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«IHR RÜCKZUGSORT AM STADTRAND – MIT GARTEN, RUHE  
UND BLICK INS GRÜNE!»

IM SCHÜTZENBÜHL 11, 8405 WINTERTHUR



## Herzlich willkommen im Schützenbühl 11 in Winterthur

Winterthur ist mit rund 120'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und die zweitgrösste des Kantons Zürich. Die Stadt ist zugleich der Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Der Bahnhof Winterthur bewältigt die fünftöchste Passagierfrequenz der Schweiz und ist zudem auch der wichtigste Knotenpunkt des engmaschigen Bus-systems der Stadt. Winterthur war früher eine bedeutende Industriestadt und ist heute als Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit 16 Museen und einer der grössten Mehrsparten- Fachhochschulen bekannt.

Seen bildet den Südosten der Stadt Winterthur, eingebettet zwischen dem Eschenberg im Südwesten und dem Etzberg im Nordosten. Neben dem Kernort zählen auch einige Aussenwachen im Süden zum Quartier. Als einziger Stadtkreis ist der Ortsteil durch einen Grüngürtel vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt, der bei der Überbauung des Gebiets gezielt freigehalten wurde.

Der Stadtteil Seen besitzt einen eigenen Bahnhof mit guten Verbindungen ins Zentrum sowie einer direkten Verbindung nach Zürich. Zweimal stündlich verkehrt die von Turbo betriebene S26 zwischen Winterthur und Rütli ZH. Einmal stündlich steht mit der S11 nach Dietikon – Aarau eine schnelle Direktverbindung nach Zürich zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



## Eckdaten

Objekt	7.5 Zimmer-Einfamilienhaus	
Adresse	Im Schützenbühl 11, 8405 Winterthur	
Baujahr	2004	
Parkierung	1 Doppelgarage 4-5 Aussenparkplätze	
Kataster-Nr.	SE10793	
Zone	W2/1.2	
Kubatur	930 m <sup>3</sup>	
Grundstück	786 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	178.22 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 105.89 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 690.00 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche	
Umgebung	Tankstelle mit Shop	130 m
	Bushaltestelle	150 m
	Primarschule	750 m
	Sekundarschule	750 m
	Kindergarten	800 m
	Coop Supermarkt	900 m
	Einkaufszentrum Seen	950 m
	Bahnhof Seen	1.3 km
	Winterthur Grüzemarkt	2.2 km

### Martin Klement

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

# Beschreibung

Das freistehende, moderne 7.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an ruhig gelegener Lage im Stadtkreis Seen am Rande von Winterthur. Das Einfamilienhausquartier ist naturnah, familienfreundlich, verkehrsberuhigt (30er Zone) und optimal erschlossen (Einkauf, ÖV). Trotz der urbanen Umgebung profitieren Sie, dank der unmittelbaren Nähe zur Natur und dem naheliegenden Eschenberg, von idealen Naherholungsgebieten.

Die Bushaltestelle «Schützenbühl» liegt nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt. In rund 8 Gehminuten erreichen Sie zudem die Haltestelle «Schulhaus Seen». Die beiden Bushaltestellen werden im Zehnminutentakt von den Buslinien 2 und 9 befahren, die Sie in wenigen Minuten mit dem Bahnhof Seen sowie dem Winterthurer Hauptbahnhof verbinden. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Mit dem Auto gelangen Sie rasch via «Breite» zur Autobahnauffahrt «Winterthur-Töss», welche gute Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Der Kindergarten, die Primar- sowie Sekundarschule liegen in der Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Für den Einkauf eignen sich der Coop und die Migros (Shopping Seen) im Zentrum von Winterthur-Seen. Zudem bietet die Umgebung eine reichhaltige Auswahl an Aktivitäten im Freien, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren oder Joggen.

Das moderne Einfamilienhaus verfügt über 178.22 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 7.5 Zimmer, 3 Nasszellen, 1 Doppelgarage sowie 4-5 Aussenparkplätze.

Über die seitliche Zugangstreppe gelangen Sie von den Aussenparkplätzen zum gedeckten Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée, zu dessen Rechten sich das erste Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC befindet. Daran angrenzend liegt ein 15.19 m<sup>2</sup> grosses Zimmer, das dank einer grossen Fensterfront von viel Tageslicht profitiert. Linkerhand des Entrées folgt die halboffene Küche mit Barelement, welche über einen Kochherd, einen Backofen, einen Steamer, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken verfügt. Zahlreiche Schrank- und Schubladenelemente bieten reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien, während die Abdeckung aus Granit eine grosse Arbeitsfläche bietet. Als Letztes erstreckt sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 41.79 m<sup>2</sup>. Hier präsentiert sich das Herzstück des Zimmers: ein Warmluft-Cheminée, welches wohltuende Wärme verbreitet und mit seiner edlen Granitverkleidung stilvolle Akzente setzt. Bodentiefe Fenster sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Aussenbereich und der ganze Raum wird von viel Tageslicht durchflutet. Dank der süd-westlichen Ausrichtung des befestigten Sitzplatzes profitieren Sie bis in die späten Abendstunden von angenehmen Sonnenstrahlen, während eine Markise angenehmen Schatten spendet. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um dem hektischen Alltag in der City zu entfliehen, im Grünen zu entspannen und neue Energie zu tanken.



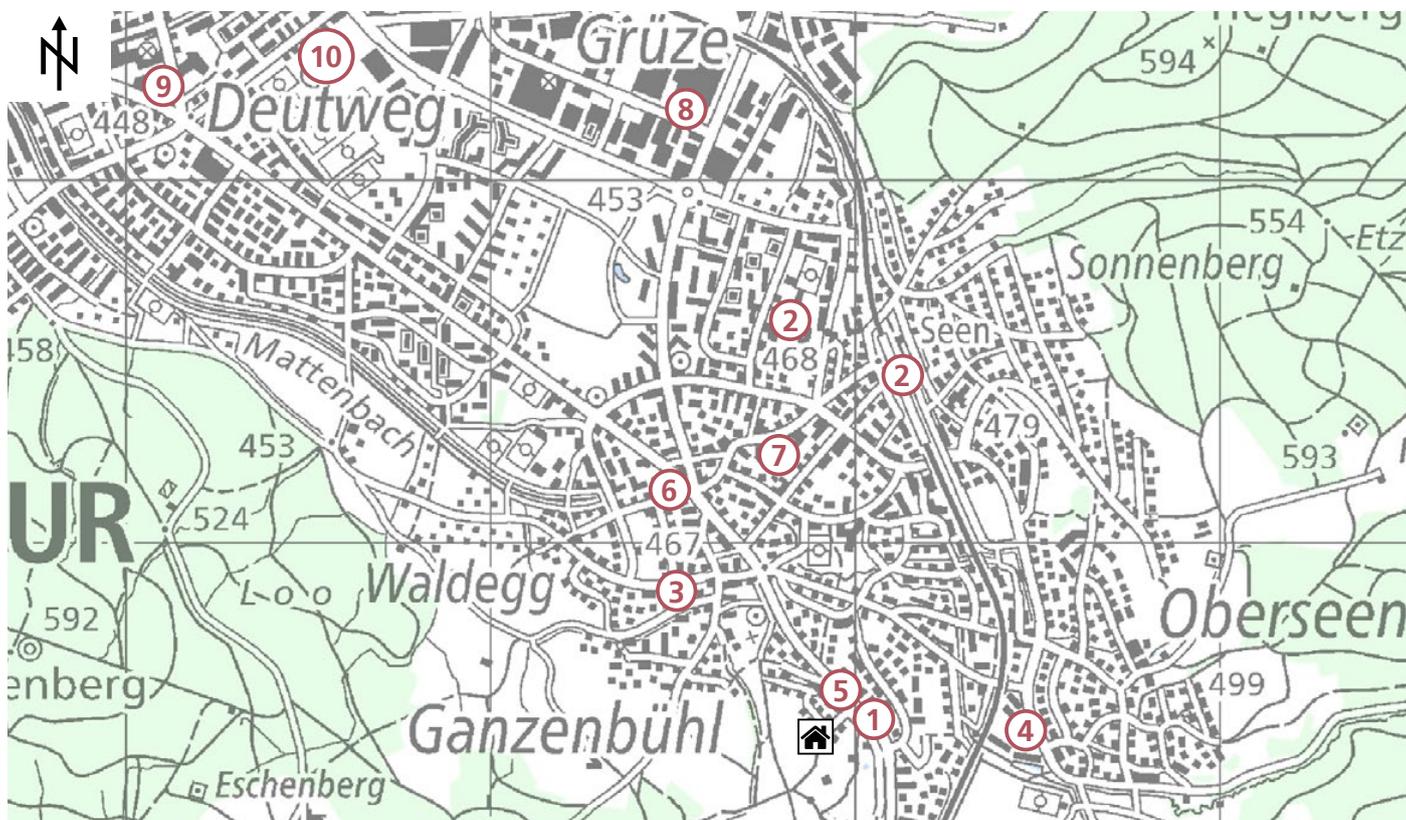
Im Obergeschoss befindet sich direkt beim Treppenaufgang das zweite Badezimmer, ausgestattet mit Eckbadewanne, Lavabo und WC. Angrenzend liegt zunächst ein 15.19 m<sup>2</sup> grosses Zimmer, in welchem Sie dank der östlichen Ausrichtung bereits in den frühen Morgenstunden angenehme Sonnenstrahlen geniessen können. Es folgen zwei weitere Zimmer mit jeweils 12.08 und 10.26 m<sup>2</sup>, welche zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse bieten – ob als Schlafzimmer, Büro, Ankleide oder Rückzugsort. Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein 21.74 m<sup>2</sup> grosses Zimmer. Der lichtdurchflutete Raum überzeugt mit einem schönen Ausblick in den Garten und auf die unverbaubare Grünfläche (Freihaltezone). Besonders hervorzuheben sind die übergrossen Fenster, welche sich über das ganze Obergeschoss erstrecken und die Räume mit Licht erfüllen.

Über die Treppe beim Entrée gelangen Sie ins Untergeschoss. Vis-à-vis dem Vorplatz im Untergeschoss liegt ein ausgebautes Zimmer mit Bodenheizung und einer Fläche von 20.97 m<sup>2</sup> - ein vielseitig nutzbarer Raum mit Wohncharakter. Zu Ihrer Rechten folgt die Waschküche, welche den Boiler, einen Waschturm, ein Lavabo, das Elektrotabelleau sowie die Luft/Wasser-Wärmepumpe beherbergt. Auf der rechten Seite des Vorplatzes erstreckt sich die geräumige Doppelgarage. Diese ist elektrisch beheizt und wurde in eine Wohnraumerweiterung mit Einbauküche samt Kochinsel umfunktioniert. Die Küche umfasst einen Kochherd, einen Backofen, eine Spülmaschine, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken. Trotz der zusätzlichen Nutzung bleibt in der Garage ausreichend Platz, um zwei Fahrzeuge unterzubringen. Ergänzt wird die Garage durch das dritte Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Lavabo samt Unterschrank und Closomat. Die dunkelgrauen Fliesen unterstreichen das moderne Design und verleihen dem Badezimmer einen stilvollen, zeitgemässen Akzent. Über die Doppelgarage gelangen Sie zunächst in den 33.44 m<sup>2</sup> grossen Aufenthaltsraum, von dem aus Sie Zugang zum 13.50 m<sup>2</sup> grossen Büro haben. Die beheizten Räume bieten mit den grosszügigen Flächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind ein idealer Ort für zusätzlichen Stauraum oder eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grosszügigen, gepflegten Garten mit einladender Sitzgelegenheit, Gartenhaus und dichter Thujahecke, die Ihre Privatsphäre sichert. Dieser ist ideal für Gartenliebhaber, eine Familie mit Kindern oder Tierfreunde. Hier können Sie Ihren grünen Daumen entfalten lassen und verfügen gleichzeitig über jede Menge Platz für Aktivitäten im Freien - ein Ort der Ruhe und Entspannung. Für die Parkierung stehen Ihnen ergänzend zur Doppelgarage 4-5 Aussenparkplätze zur Verfügung.



# Standort Winterthur Seen



- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Schützenbühl» Linie 9  | 150 m  |
| 2.  | Bahnhof Seen S11/S26, «Avec Express» Shop,<br>Bushaltestelle «Seen» Linie 2/9/N2 | 1.3 km |
| 3.  | Kindergarten Waldeggstrasse  | 800 m  |
| 4.  | Primarschule, Sekundarschule Oberseen  | 750 m  |
| 5.  | «SPAR Express» Shop, Tamoil Tankstelle   | 130 m  |
| 6.  | Coop Supermarkt  | 900 m  |
| 7.  | Einkaufszentrum «Shopping Seen», Parkhaus  | 950 m  |
| 8.  | Winterthur Grüzemarkt, Coop Pronto Shop mit Tankstelle                           | 2.2 km |
| 9.  | Hallen- und Freibad Geiselweid, Migros Supermarkt                                | 3.0 km |
| 10. | Stadion Deutweg, Eissportanlage Deutweg, Tennishalle                             | 3.0 km |

# Impressionen

## Hauszugang



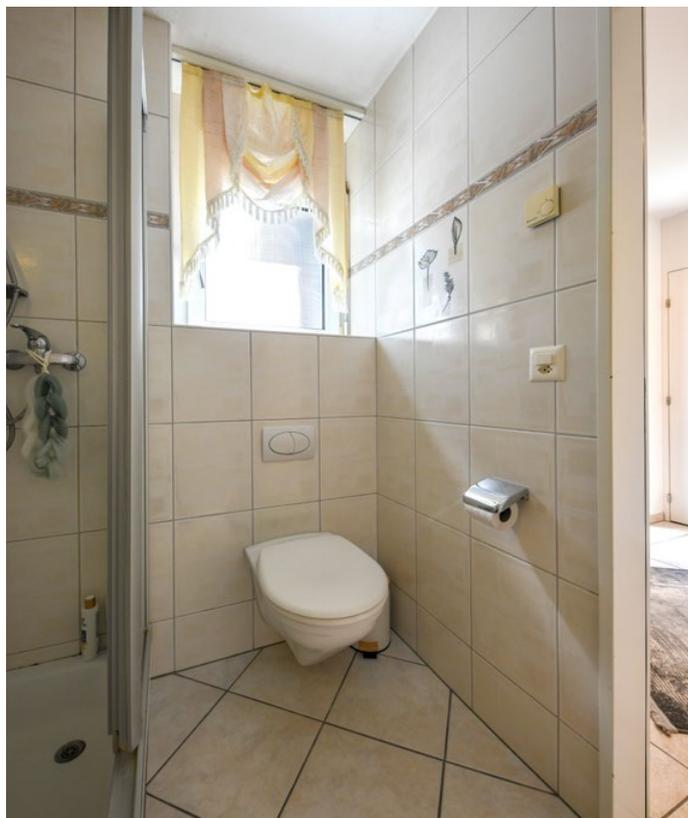


**Entrée**

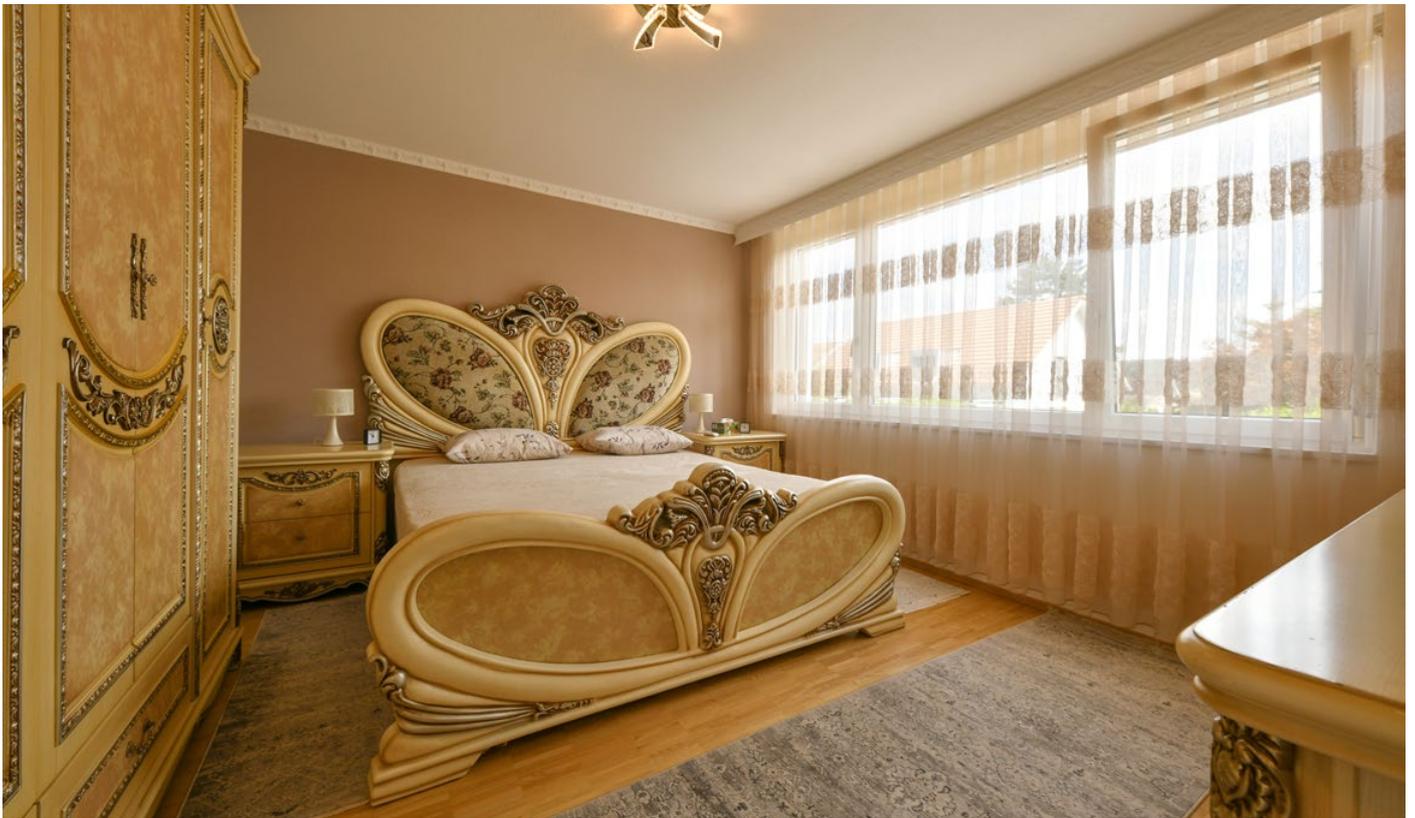




## DU/WC EG



# Zimmer 1



# Küche



# Wohn-/Esszimmer





## Warmluft-Cheminée



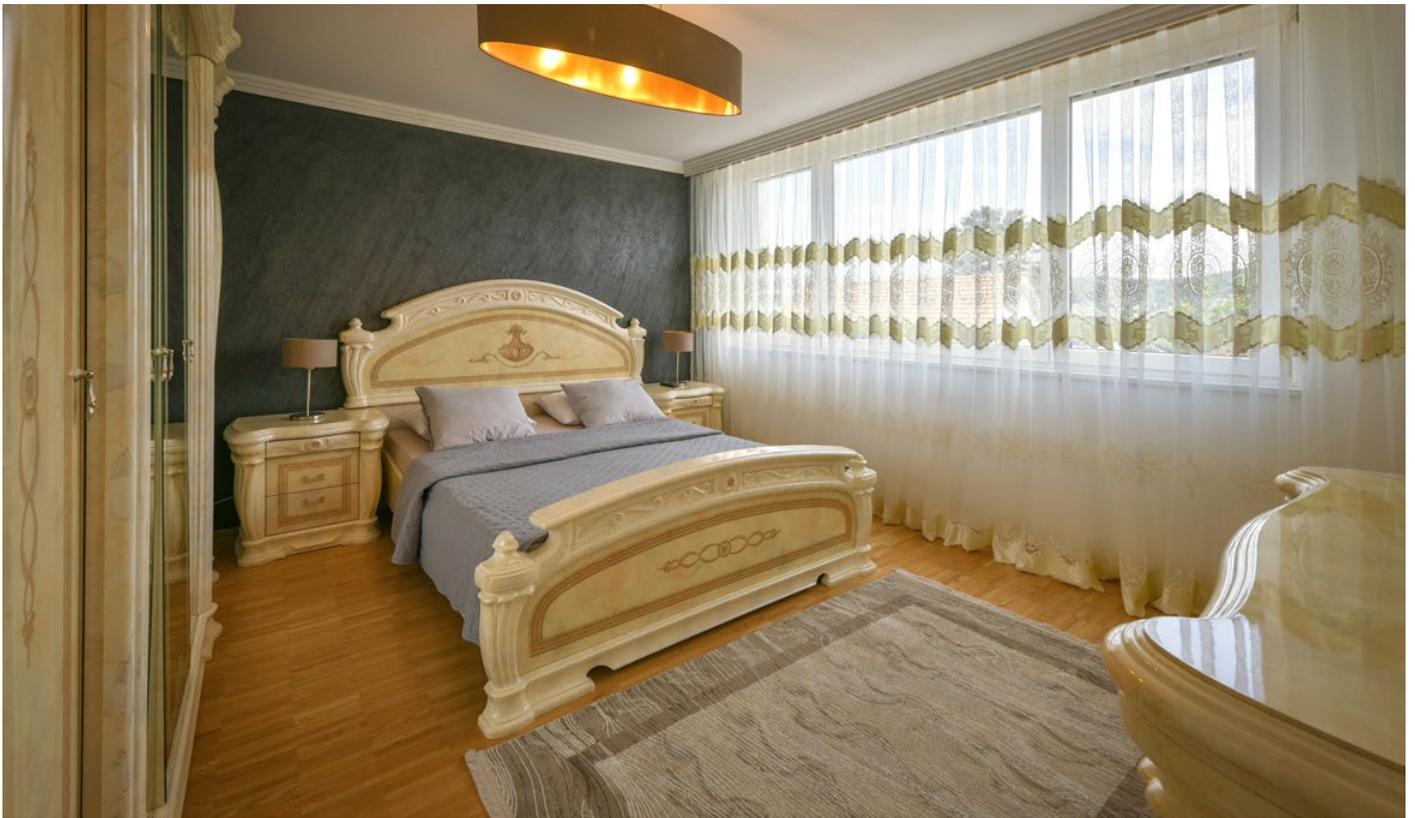
## Vorplatz OG



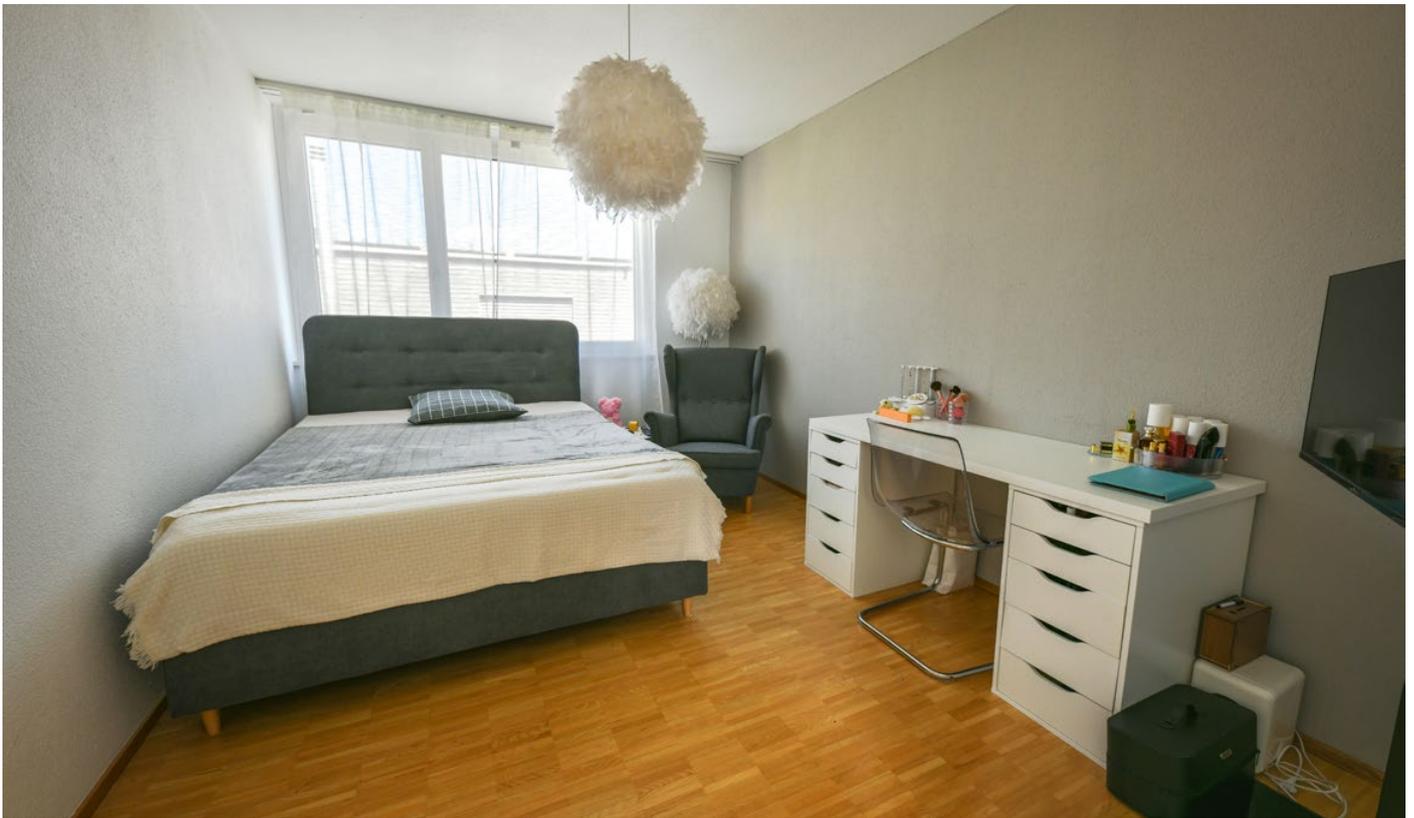
## Bad/WC OG



## Zimmer 2



## Zimmer 3



## Zimmer 4

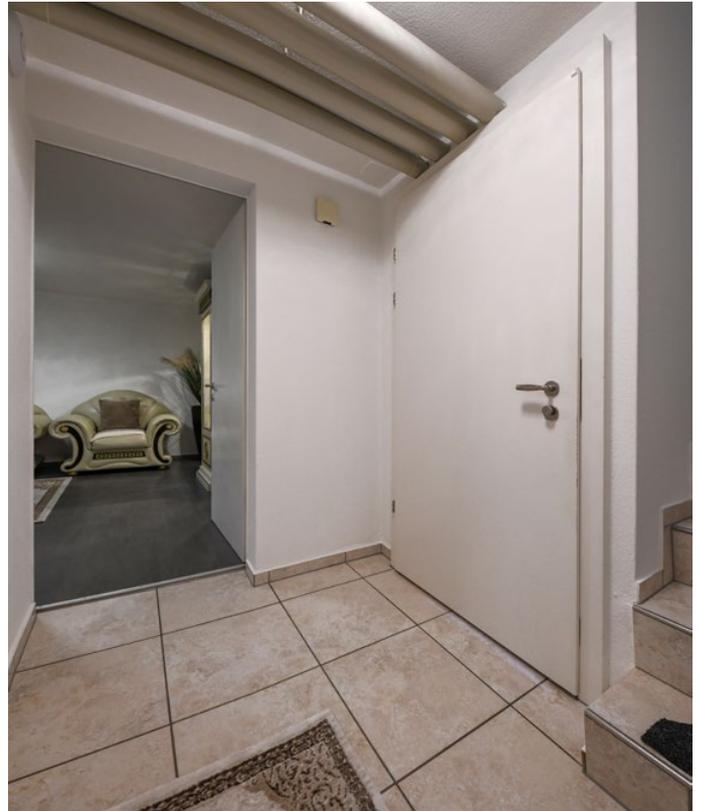


# Zimmer 5





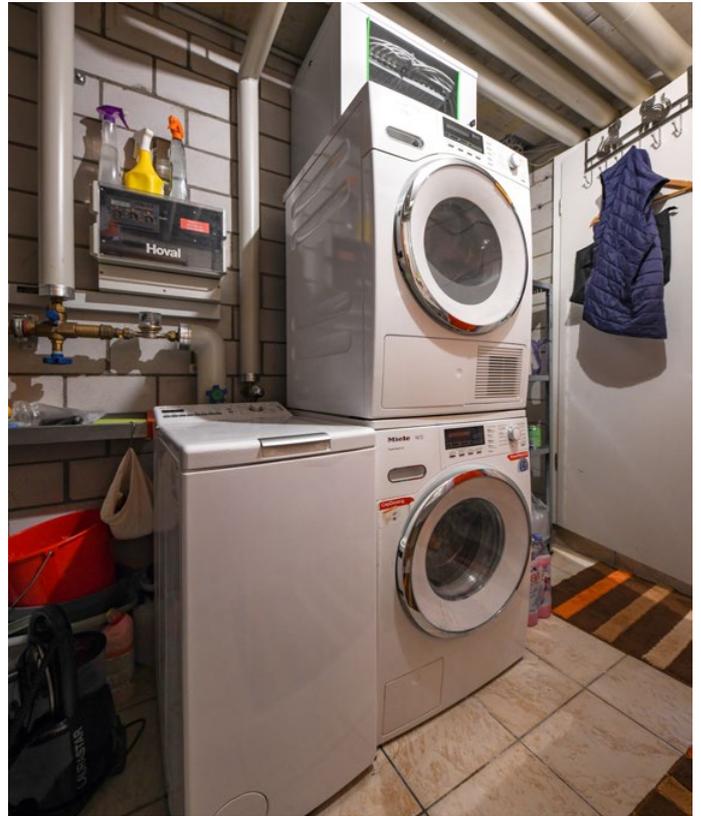
**Vorplatz UG**



## Zimmer 6



# Waschküche



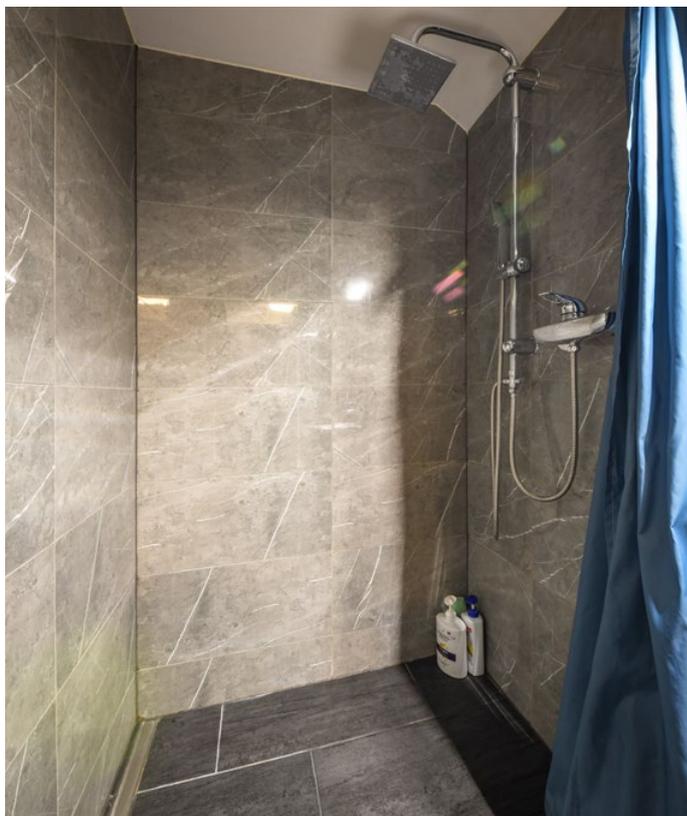


# Doppelgarage





## DU/WC UG



## beheizter Aufenthaltsraum



## beheiztes Büro



# Aussenbereich





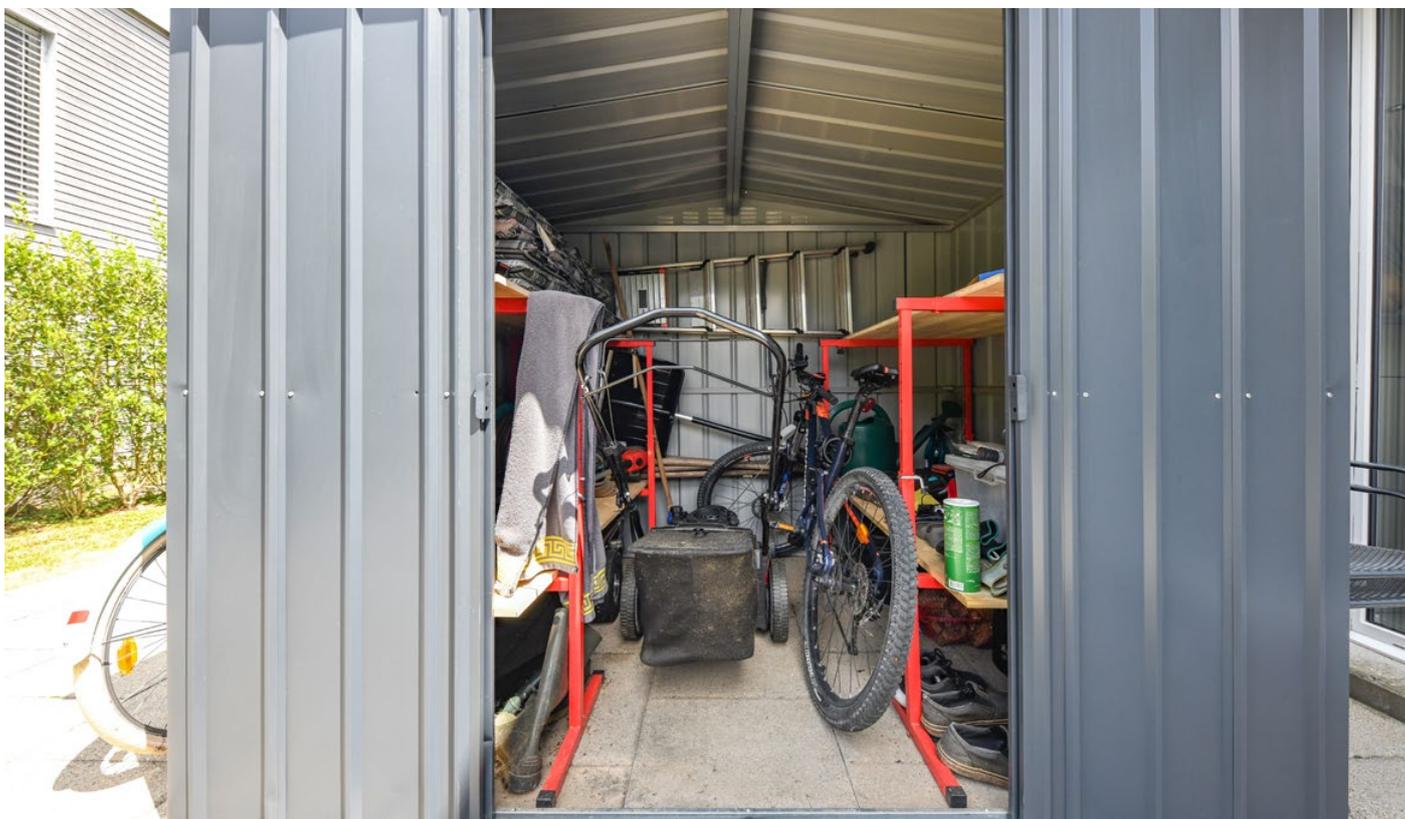
## Sitzplatz



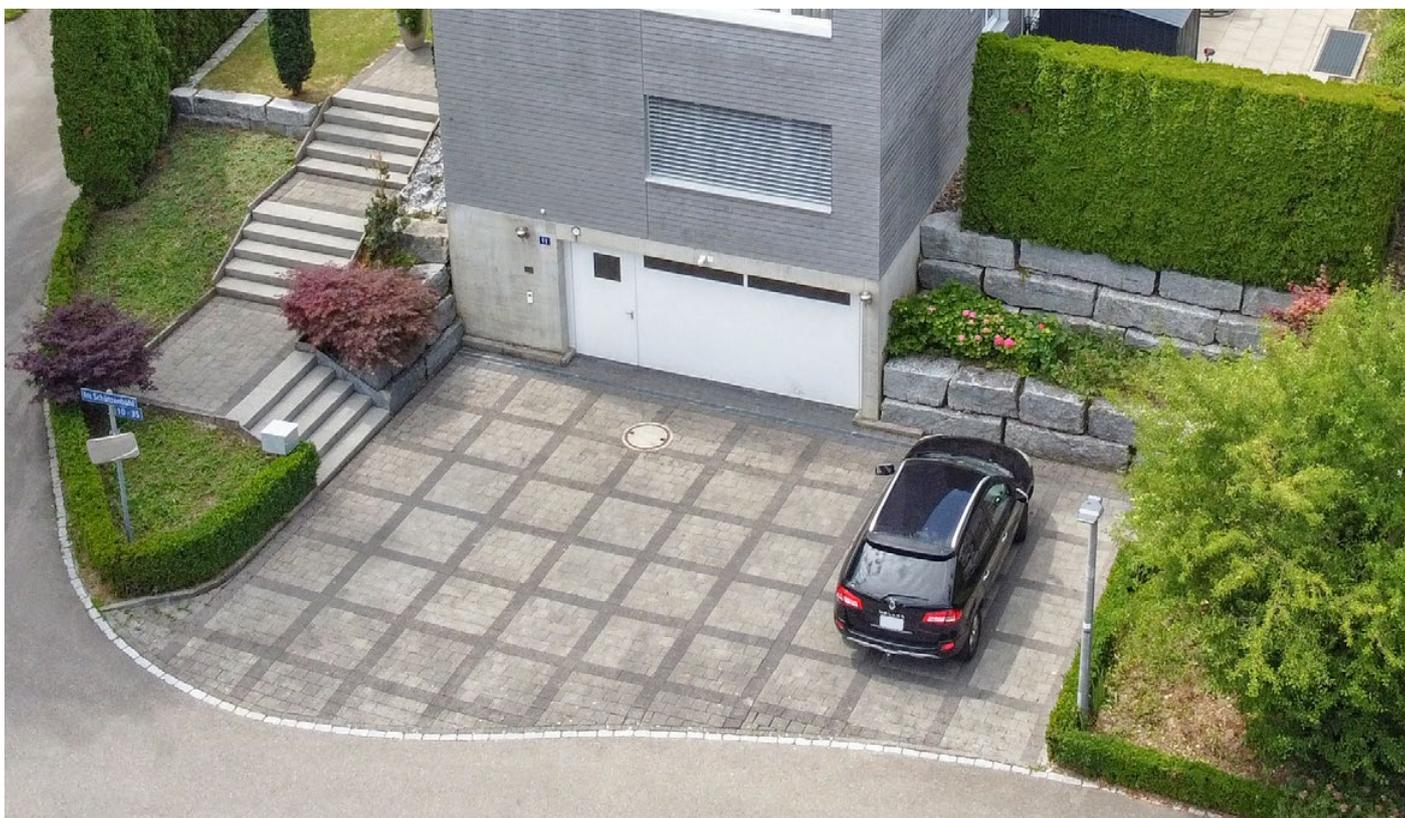


## Gartenhaus





## Aussenparkplätze



# Umgebung





# Grundrisse

ERDGESCHOSS

7.5 ZIMMER-EFH

IM SCHÜTZENBÜHL 11

Hauptnutzfläche

77.87 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

690.00 m<sup>2</sup>



Exposéplan, nicht maßstäblich

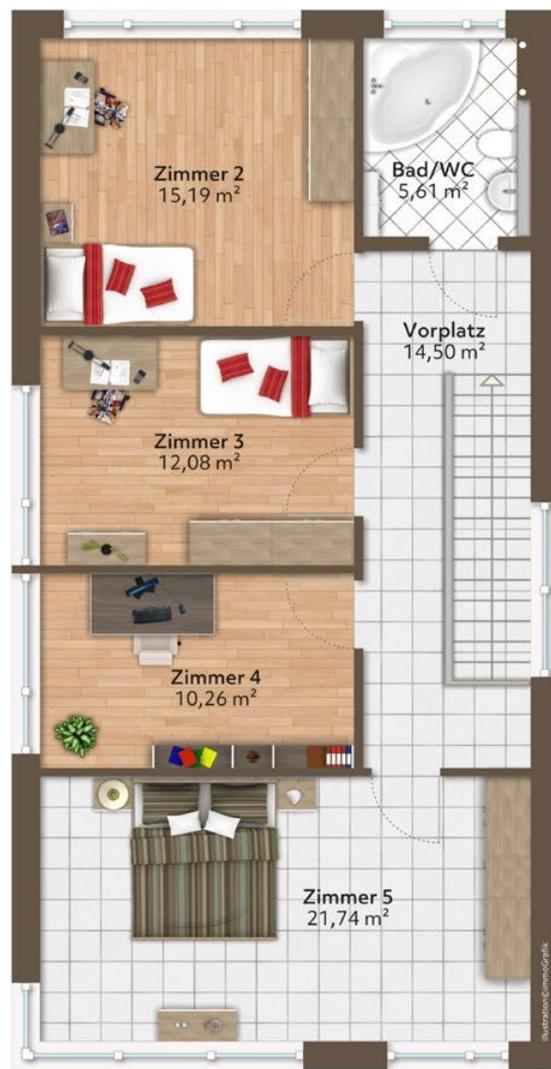
# OBERGESCHOSS

## 7.5 ZIMMER-EFH

### IM SCHÜTZENBÜHL 11

Hauptnutzfläche

79.38 m<sup>2</sup>



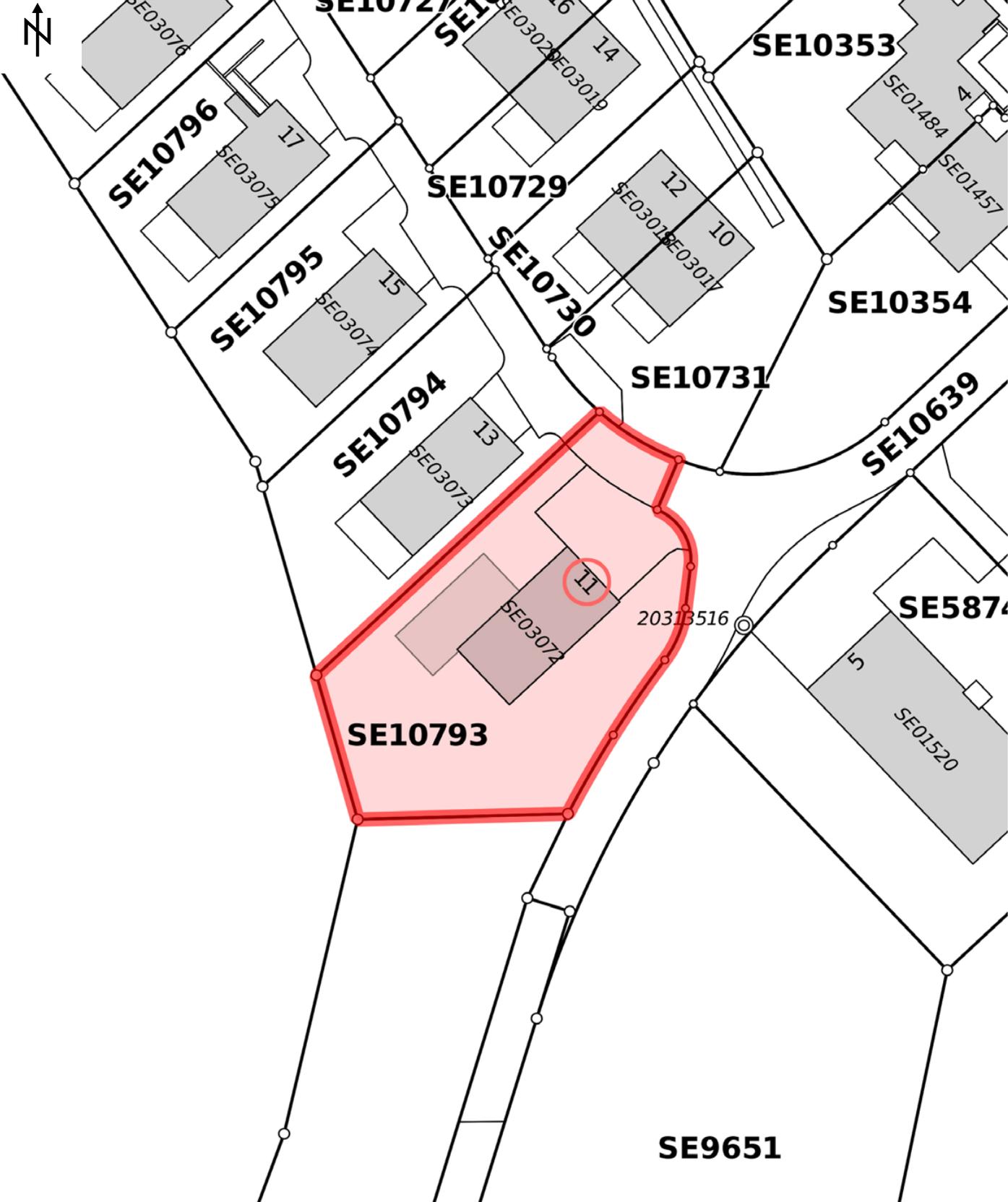
Exposéplan, nicht maßstäblich

**UNTERGESCHOSS**  
**7.5 ZIMMER-EFH**  
**IM SCHÜTZENBÜHL 11**

<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>20.97 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b>	<b>105.89 m<sup>2</sup></b>



# Katasterplan



**Policen-Nr.** 208'542  
**Gemeinde/Quartier** Winterthur-Seen  
**Grundstück-Nr.** 230.SE10793

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**986'829**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE03072	Im Schützenbühl 11 8405 Winterthur 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 24.06.2021 Schätzgrund: Revision	930	82'927	986'829

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Flachdach Extensive Begrünung
Wände	Wohngeschosse: Backsteinmauerwerk, Deckputz Feinabrieb Untergeschoss: Beton, Kalksandstein
Heizung	Luft/Wasser Wärmepumpe Wärmeabgabe über Bodenheizung Elektrische Radiatoren in Untergeschoss
Fenster	Kunststoff-Fenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbundraffstoren mit Handkurbel Stoff-Markise bei Terrasse mit Handkurbel
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Dusche, Lavabo, WC Obergeschoss: Badewanne, Lavabo, WC Untergeschoss: Dusche, Lavabo, Closomat
Parkierung	1 Doppelgarage & 4-5 Aussenparkplätze
Merkmale	Warmluft-Cheminée in Wohnbereich
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 2'210'000.—</b>

### Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 2'210'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Martin Klement**

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

«IHR RÜCKZUGSORT AM STADTRAND – MIT GARTEN, RUHE  
UND BLICK INS GRÜNE!»

IM SCHÜTZENBÜHL 11, 8405 WINTERTHUR

